

Sankt Halvards gate 5



Velkommen til

Sankt Halvards gate 5



Salgsoppgaven produsert 19. november 2024

Bragernes

Romslig eierleilighet med sentrumsnær beliggenhet - Kjøkken fra 2015 - Garasje m/elbil-lader - Balkong - Heis

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	198 054,-
Omkostninger	128 840,-
Totalpris	4 816 894,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 415,-
BRA-i	108 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2000
Megler	Mathilde Sjøhaug
Telefon	415 85 939
E-post	m.sjohaug@nordvikbolig.no




Tomtegata
Sankt Halvards gate



Kort fortalt

Velkommen til Sankt Halvards gate 5 sentralt på Bragernes!

Dette er en stor og tiltalende eierleilighet i byggets andre etasje, med svært sentrumsnær beliggenhet.

Høydepunkter:

- Heis
- Balkong
- Fleksibel planløsning
- Balansert ventilasjon
- Stort flislagt bad
- Innholdsrikt kjøkken fra 2015
- Garasjeplass med elbil-lader
- Flotte fellesområder med bakgård og takterrasse
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt" du måtte trenge i hverdagen
- Nærhet til marka og elva med flotte turmuligheter både sommer og vinter
- Gangavstand til både Brakerøya og Drammen togstasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	108 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/hall, soverom, stue/kjøkken, bad, 2 boder
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Planskisse



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Alternativ planskisse



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.








Dometic
0506


1231


















BOSCH
EcoSilence Drive
Extremely quiet
















HELSE
telenor
tonic
RINGO
Volvat
barnas hus
NATURKOST
NEMUS
nille
Normal
MENY
MENY
MENY
MENY





Informasjon

Sankt Halvards gate 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0367/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sankt Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN
Gnr 113, bnr 1082, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Anne Borghild Austveg

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
198 054,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 688 054,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
117 200,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
118 440,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
128 840,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 806 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 816 894,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/hall, soverom, stue/kjøkken, bad, 2 boder
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det opplyses om at selger i dag benytter bod på kjellerplan etter skriftlig avtale med nabo. I henhold til seksjonering tilhører opprinnelig bod i 2. etasje til denne seksjonen.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

2. Etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bad og 2 innvendige boder.

Adkomst til balkong fra stuen på ca 3 kvm.
Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten benytter bod i tilknytning til parkeringsplassen (merket med nr. 6).
Selger benytter i dag bod på kjellerplan etter avtale med nabo. Det er gjort et bytte av bod mellom partene for en mer praktisk løsning.

Standard

Entré/gang:
Enkel adkomst til leiligheten via felles svalgang og videre inn til leilighetens entré. Gangen gir plass til å henge av seg yttertøy.

Stue:
Meget romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det plass for spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Her kan du enkelt samle gjester eller familie for hyggelige sammenkomster. Stuen har lyse overflater og innfelte downlights i tak for tilpasset belysning. Det er etablert bio-etanol peis i stuen. Stue og kjøkken er i en åpen løsning, som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom.

Kjøkken:
Moderne og innholdsrikt kjøkken fra 2015 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, komfyr/platetopp og micro. I tillegg er det nisje for stort vinskap. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat, samt godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er etablert kjøkkenøy med ytterligere benke- og oppbevaringsplass. I tillegg er det etablert barløsninger med sitteplass for totalt fire personer.

Bad:
Romslig og velholdt bad fra ca år 2000. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet. Videre er det plass for hyller eller kommode til oppbevaring.

Soverom:
Romslig soverom som enkelt kan møbleres med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap med god plass til oppbevaring.

Leiligheten her markedsført med to soverom, da dagens planløsning muliggjør dette. Selger påtar seg all arbeid og kostnader ved å omgjøre leiligheten til to soverom før overtagelse om dette er ønskelig av kjøper.

Bod:
Leiligheten har i dag to innvendige boder. Den ene boden er i dag innredet som soverom, men rommet er ikke formelt godkjent som dette.
Bodene gir gode oppbevaringsmuligheter for diverse lagring.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil-lader som faktureres etter forbruk.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Byttet verandadør og stuevindu

2015:
- Ny varmtvannsbereder
- Nytt kjøkken fra Ikea

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er noen sprekker i et par av gulvflisene på badet. Fikk et baderomsfirma til å se på dette i 2023. De mente at det ikke var noen problem og kunne stå slik. Ikke fuktskader.
- I nederste garasje har det vært noe vann som har kommet opp en gang når pumpen ikke fungerte. Vannet forsvant fort igjen og var ikke over det hele.
- Kommunen tok en el-sjekk av leiligheten i 2023. Intet og bemerke.
- Sameiet har lagt til rette for el-bil lading og jeg har brukt det firmaet som sameiet ba meg om å bruke og installert en ladeboks.
- Sameiet har byttet alle vinduer og verandadører ut mot gaten i hele bygget samt ny membran på takterrassen med nytt dekke og glassvegger.
- Leiligheten ble bygget i 2000 sammen med det andre sameiet. Tror deler av bygget har blitt ombygd. 2 sameier og en stort kvartal så her har nok alt gått rett for seg.
- Det foreligger planforslag for naboeiendommen, en gammel garasje, det ligger tegninger om et nytt bygg, men det ble ikke godkjent. Siden det har ikke hørt noe på 3 år.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Grunnforhold av sand/leire
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk, utvendig tekket med liggende kledning og teglstein.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Bod i kjeller.
- Parkering i felles garasjekjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn grunnet høydeforksjell i stue, soverom og bod.
- Kjøkken grunnet ikke montert komfyrvakt.
- Vannledninger grunnet manglende merking av rørskap.
- Elektrisk grunnet ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg etter 1999.
- Varmtvannsbereder grunnet tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.
- Våtrom bad grunnet fallforhold er ikke tilstrekkelig, sprekk i fliser samt at rommet er på slutten av levetiden.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV på soverom
- TV i stue
- Stort speil i gang

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et trømforbruk på ca. 400 kWh per mnd fra april - oktober samt ca 1000 kWh per mnd fra november - mars . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 415,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Grunnkostnad kr. 5 727,- (Grunnpakke TV/internett, nedbetaling fellesgjeld, vaktmester, måking, vask av gang, årlig kontroll av ventilasjonsanlegget, beplantning, felles utemøbler på takterrasse m.m)
Ventilasjon kr. 66,-
Grunnpakke TV og internett kr. 496,-

Det er varslet økning av felleskostnader på 2% fra 01.01.2025 grunnet generelle prisøkninger. Ny felleskostnad fra 01.01.2025 er 6 415,-.

Kommunale avgifter

Kr 9 277,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 2 560,-
Avløp kr. 3 997,-
Renovasjon kr. 2 720,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 160 313,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 409 190,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV fra Telia inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet St. Halvardskvartalet 2, orgnr. 981578627

Om sameiet

Sameiet St Halvardskvartalet II ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 981578627.
Sameiet består av 14 seksjoner, av dette er 14 seksjoner bolig og ingen seksjoner næring.

Saker som er under arbeid:
- Maling av fasade mot atriet
- Drenering av kjeller
- Rensing av kummer og sluk i garasjen

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:
- Byttet vinduer (2020)
- Rehabilitert tak og terrasser (2020-2022)
- Oppussing av ganger og trappeoppgang (2023)
- Reparasjon og utbedring av takrenner (2024)
- Reparasjon av rensepumpe i garasje (2023/2024)

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 198 054,- pr. 31.12.2023

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16362112161, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.11.2024: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 07.11.2024: 2 421 898
Andel av saldo: 198 054
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.12.2039)
Flytende rente

Fellesformue

Kr 28 974,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 viste et underskudd på kr. 228 677,-. Årsaken til underskuddet er oppussinger som sameiet har utført. Underskuddet var planlagt.
Årsregnskapet for 2024 har budsjettert med et resultat på kr. 0,-. Styreleder opplyser om at dette er grunnet ferdigstilling av pågående oppussinger.

Det opplyses om at det er planlagt økning av felleskostnader på 2% fra 01.01.2025 grunnet generelle prisøkninger.

Styret opplyser om at de har gått til innkjøp av felles brannvarslingssystem som

jobbes med nå og frem mot januar. Alle beboerne får 2 brannvarslere som er linket til et felles system.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtektenes pkt 6-1 vedr. forpliktelser rundt vedlikehold.

Dyrehold

Husdyr er tillatt i sameiet. På eiendommens arealer og i alle fellesrom skal husdyr alltid føres i bånd. Husdyr må ikke luftes i sameiets artium eller øvrige utvendige fellesarealer.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 86357078

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 469 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 469 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Stor og solrik felles takterrasse. Andel av bebygde arealer og koselig bakgård med plen, beplantninger og sittegruppe. Dette ligger skjermet av bebyggelsen. Asfaltert innkjørsel.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne leiligheten har en meget fin beliggenhet sentralt på Bragernes i Drammen. Det er god tilknytning til butikk- og servicetilbud, samt offentlig transport. Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av leiligheter, næringseiendom samt noe eneboliger. Området har gjennomgått en stor oppgradering med nybygging de senere år.

Det er kort vei til alle byens fasiliteter, og med bare få minutters gange har man butikksenter som innehar alt man trenger for både hygge og hverdag. Her har du blant annet en rikholdig Menybutikk, post i butikk, vinmonopol, samt en flott Mester Grønn. Rikt utvalg av andre forretninger som Anton sport, Rustad, Jernia, klesbutikker mm. Like ved har du også Kiwi Brakerøya som fremstår som stor og innholdsrik, nyoppusset i 2018. Drammen er stadig i utvikling, og inneholder mange spennende nisjebutikker og serveringssteder. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

Du trenger ikke gå langt for å befinne deg i vakker natur. Enkel adkomst til

Bragernesåsen med flotte turveier opp til Åspaviljongen og Spiralen, og videre inn i den flotte marka. Det er også fine turveier langs elva, med fine grusede gangveier. Elveparken og Holmennokken er fine tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Bebyggelse

Sentrumbebyggelse med ulike lavblokker for bolig og næring.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon med både Brakerøya stasjon og Drammen stasjon i gangavstand fra boligen. Brakerøya er et populært knutepunkt for pendlere, med både buss- og togavganger, samt noe pendlerparkering. Fra leiligheten bruker man ca 10-13 minutter gange til Brakerøya. Toget tar deg fra Drammen stasjon til Oslo S på ca 35 minutter, og Flytoget tar deg til Oslo Lufthavn Gardemoen på ca 60 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til de øvrige bydelene.

Skoler og barnehager

Barnehage: Det er en rekke barnehager i Drammen kommune, hvorav Bragernes har 11. 5 er kommunale og 6 er private. Nærmeste barnehage til leiligheten er Bragernes Strand barnehage. Bragernes Strand Barnehage er en liten sentrumsbarnehage med ca. 42 barn i alderen 1-6 år og 11 trivelige ansatte. Ta kontakt med Forvaltningskontoret for Drammensbarnehagene for nærmere informasjon og tildeling.

Skole: Nærmeste barneskole for leiligheten er Bragernes. Den ligger høyt og fritt til, ca 10-15 minutters gange fra boligen. Nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole, og ligger i ærverdige lokaler ca 25 minutters gange fra boligen. Ulike videregående skoler i Drammen/Lier. For mer informasjon se drammen.kommune.no. Drammen har også et universitet beliggende på Papirbredden, for mer informasjon se usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Sankt Halvards gate 5 (Byggetrinn 2 og 3) datert 08.02.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillattelse til tiltak (byggetrinn 3) for bruksendring av 2. etasje. Søknaden omfatter bruksendring fra næring til bolig i 1.etasje, endring av kjeller, 2 etasje og endring av fasader mot syd og øst datert 15.02.2000.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.02.2000 som samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at inngangspartiet til leiligheten er flyttet litt bakover slik at entréen blir større.

Det foreligger tinglyst reseksjonering hvor denne seksjonen er formålsendret fra næring til bolig datert 28.03.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanen datert 05.1.2015 er avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Det foreligger godkjent planforslag på nabotomten (Tomtegata 11). Det er tiltakstype "ny bygning" med godkjent behandlingsstatus i 2022. Bygningen er også godkjent for riving/bygning. Kontakt megler for mer informasjon.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

02.07.1999 - Dokumentnr: 9855 - Bestemmelse om adkomstrett
Bebyggelsen på de to eiendommer er delt i to boligsameier og har felles adkomst til garasjekjeller, heis, trapperom og adkomstarealer. Eiere av leiligheter i respektive sameier har lik rett til bruk av disse arealer. Teknisk anlegg er felles til de to boligsameier som vann/avløp/elektro/ventilasjon og annet teknisk anlegg skal benyttes med like rettferdigheter for eiere av leiligheter. Sameiene må samarbeide om drift og vedlikehold.

17.12.1999 - Dokumentnr: 20871 - Seksjonering/Erklæring/Avtale

28.03.2001 - Dokumentnr: 5196 - Erklæring/Avtale/Resek/Deling av seksjon/Resek/Endring formål/Brøk/Tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leilighetens planløsning gir rom for å etablere et ekstra soverom i stuedelen. Selger påtar seg alt arbeid og kostnader ved å omgjøre leiligheten til to soverom før overtakelse om dette er ønskelig av kjøper (se vedlagt alternativ planskisse).

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 58 656,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 8 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 418,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 144 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Ansvarlig megler

Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41585939

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Sankt Halvards gate 5

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Oppdragsnr.
10-0367/24

Selger 1 navn
Anne Borghild Austveg

Gateadresse
Sankt Halvards gate 5

Poststed
DRAMMEN

Postnr
3015

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 10-0367/24

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er noen sprekker i et par av gulvflisene på badet. Fikk et baderomsfirma til å se på dette i 2023. De mente at det ikke var noen problem og kunne stå slik. Ikke fuktskader.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I nederste garasje har det vært noe vann som har kommet opp en gang når pumpen ikke fungerte. Vannet forsvant fort igjen og var ikke over det hele.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kommunene kom og tok en el-sjekk av leiligheten i 2023. Intet og bemerke.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sameiet har lagt til rette for el-bil ladning og jeg har brukt det firmaet som sameiet ba meg om å bruke og installert en ladeboks.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Sameiet har byttet alle vinduer og verandadører ut mot gaten i hele bygget samt ny membran på takterrassen med nytt dekke og glassvegger.
Arbeid utført av: Kjenenr ikke navnet

Document reference: 10-0367/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Leilligheten ble bygget i 2000 sammen med det andre sameiet. Tror deler av bygget har blitt ombygd.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: 2 sameier og en stort kvartal så her har nok alt gått rett for seg.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Nabo eiendommen, gammel garasje, det ligger tegninger om et nytt bygg, men det ble ikke godkjent. Siden det har ikke hørt noe på 3 år.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 10-0367/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 10-0367/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Austveg	b8a3ceb02a47d46bf50b8e d49f1903c57541cc85	07.11.2024 17:44:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 10-0367/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Sankt Halvards gate 5
3015 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2000
BRA: 112 m^2
BRA-i: 108 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	0	0

Supertakst
GNR: 113 BNR: 1082 SNR: 6

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Sankt Halvards gate 5
3015 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25114

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 4mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i 2015 , og er levert av Ikea kjøkken.

- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert fryseskap.
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Kjøkken øy
- Vitrineskap
- Fils mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert under kjøkkenbenk.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leilighéten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da det mangler merking av rørskap.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rørkurser må påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsakilg fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssakssky ndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget .
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget iia de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofagilg person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, el heller riss eller bom i fliser.
Det registreres sprekker i enkelte fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig, sprekk i fliser samt at rommet er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke tilstrekkelig fall kan være dårlig drenering av vann, som kan føre til oppsamling av vann i rommet, økt risiko for fuktskader, mugg og råte.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Sluklåsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.11.2024	**20.11.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Borghild Austveg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygginger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsesplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Sankt Halvards gate 5, 3015 Drammen						
Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	113	Bruksnr:	1082	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2000						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av sand/leire
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger over grunnmur av rammekonstruksjon av stål og betong med utfyllende bindingsverk, utvendig tekket med liggende kledning og teglstein.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt tekket med papp.
- Bod i kjeller.
- Parkering i felles garasjekjeller.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	112	108	4	0	3
Totalt m²	**112**	**108**	**4**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	108	102	6	- Entre/Hall - Soverom 1 - Soverom 2 - Bad - Stue/Kjøkken	- Bod
Totalt m²	**108**	**102**	**6**		

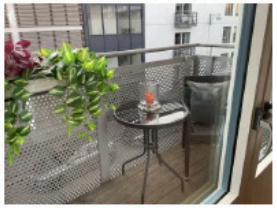
Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong med rammekonstruksjon av stål på 3m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det er etablert en balkong med rammekonstruksjon av stål på 3m2
Balkongen er tekket med 28x120 terrassebord.
Rekkverkshøyde er registrert til 100cm og er tilfredstillende etter dagens krav,@
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Hvite profilerte innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Hvite profilerte formpressede innerdører.
Vinduer med 3-lags glass fra 2022.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 33år.
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 6-10år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 18mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 4mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforskjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Bio-etanol peis.	
Er det montert ildsted?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Leiligheten er oppført med en biopeis. Dette er en moderne peis som fungerer ved å bruke bioetanol som drivstoff, et rent og fornybart materiale laget av naturlige kilder som stivelse og sukker. I motsetning til tradisjonelle peiser trenger en biopeis verken skorstein eller avtrekk, da forbrenningen er røykfri og ikke produserer aske eller skadelige gasser.

6.5 Kjøkken





Komfyrvakt er ikke montert.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkken er oppført i 2015 , og er levert av Ikea kjøkken.

- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert fryseskap.
- Integrert komfyr/platetopp.
- Integrert micro
- Kjøkken øy
- Vitrineskap
- Fils mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 21år.

TG2 settes da kjøkkenet ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår.
NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å montere en komfyrvakt.
En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av.
Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.
Dette må monteres av en autorisert elektriker.
- Det anbefales montering av waterguard.
Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Byggegodkjente tegninger er ikke funnet.
Disse er derfor ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert år 2000.
Det foreligger ferdigattest datert 2001.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2000.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er ikke kontrollert om kloak er luftet over tak, da det er flere etasjer i bygget.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/samelet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Rørskap er plassert under kjøkkenbenk.



Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

Type anlegg	Rør i rør system
JRG Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert under kjøkkenbenk.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG2 settes da det mangler merking av rørskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Oppmerking av rørkurser må påregnes.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
ABB automat-sikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget .
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget iia de siste 5år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektroviksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroviksomhet.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på elektriske arbeider kan føre til sikkerhetsrisikoer som feil eller brann, samt juridiske og økonomiske konsekvenser ved inspeksjon eller skadeoppgjør.

Anbefalte tiltak:
- Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2015	
Størrelse	
120L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
När var siste service på anlegget?	
Filterskifte utskiftes 2 ganger i året.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med Villavent balansert ventilasjons anlegg.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha føks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.

6.12 Våtrom: Bad



Ikke synlig mansjett i klemring.



Sprekker i gulvfliser.



Sprekk i gulvfils.

Overflate

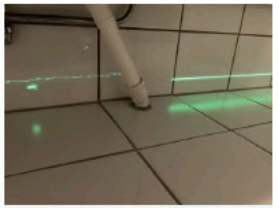
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Malt gips i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i år 2000.
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.



Avtrekk er funksjonstestet.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Oppsummering av overflater	TG-2

Det registreres 6mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom i fliser.
Det registreres sprekker i enkelte fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig, sprekk i fliser samt at rommet er på slutten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke tilstrekkelig fall kan være dårlig drenering av vann, som kan føre til oppsamling av vann i rommet, økt risiko for fuktskader, mugg og råte.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er ikke synlig utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjkabinett
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon via felles sjakt.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.
Det foreligger derfor ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad. Belegg på bod. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Tak: Flis på bad. Panel, samt mdf panel i stue/kjøkken. Øvrige rom tapet.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.14 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

- Bio-etanol peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.15 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

Leiligheten disponerer 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Det er montert el-bil lader.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Sankt Halvards gate 5

Nabolaget Bragernes strand/Engene park - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 294 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 356 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 590 elever, 37 klasser	27 min 1.9 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	25 min 1.8 km
Lier videregående skole 550 elever	5 min 3.2 km

Offentlig transport

Losjeplassen Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	14 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

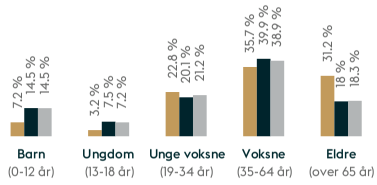
Barnehager

Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	2 min 0.2 km
Fjellheim velkomstbarnehage (1... 26 barn	13 min 0.9 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Cc Drammen	5 min
Meny Brakerøya	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes strand/Engene	1 442	872
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog

Sport

Fjellheim tennisbane	9 min
Løkkebergparken aktivitetsanle...	12 min
EVO CC Drammen	5 min
SATS Drammen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

HUSORDENSREGLER

For

SAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II

Vedtatt i Årsmøte 8. Mars 2022

§ 1. Alminnelige bestemmelser.

Sameiet fastsetter disse bestemmelser som husordensregler for eiendommen Sankt Halvards gate 5, utarbeidet av styret i medhold av sameiets vedtekter § 3-2.

Bestemmelsene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameiernes leilighet eller utøver vedkommendes rettigheter.

§ 2. Bomiljø.

Bruk eller disponering av leilighet, eiendommen for øvrig eller retter, skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler under rimelig hensyn til andre sameiere eller naboer med et godt bomiljø for øyet.
Enhver sameier, husstandsmedlem eller annen som benytter leiligheten er ansvarlig for å holde egen leilighet og fellesarealer i god stand og ryddig, samt respektere andres ønske om ro og fred.

§ 3. Ansvar ved utleie.

Det fastsatte driftsbeløp betales av sameieren forskuddsvis pr måned og senest innen månedens utgang.

Sameier som midlertidig stiller leiligheten og/eller parkeringsplass til disposisjon for andre, skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler. Sameieren har overfor selskapet ansvar for at vedkommendes bruk av leilighet, parkeringsplass og øvrige retter, og plikter innen 8 dager etter at avtale om disposisjon eller utleie er inngått, å meddele dette skriftlig til sameiets styre. Kfr. § 2 i vedtektene.

§ 4. Felles ytterdører med lås.

Utgangsdøerr til St. Halvards gate og Tomtegata skal alltid holdes låst.
Enhver har plikt til å medvirke til at ingen uvedkommende tar seg inn i bygningen.

Ved behov for nye nøkkler ta kontakt med styreleder. Ved utleie skal sameier gjøre denne bestillingen på vegne av utleier.

§ 5. Postkasser og Ringeklokker.

Nye beboere melder i fra til ansvarlig i sameiet ved innflytting.

Sameiet bestiller skilt til postkasse, samt endrer navn på ringeklokker ut mot Sankt Halvards Gate.
Sameiet fakturerer Sameier for nytt postkasseskilt.

Ved utleie skal sameier gjøre denne bestillingen på vegne av utleier.

§ 6. Oppbevaring av effekter, gasser mv.

Brennbare gasser og væsker må ikke oppbevares i bygningen eller på eiendommen i strid med bestemmelser i lov eller forskrifter.

§ 7. Bruken av leiligheten.

I samsvar med selskapets vedtekter skal leiligheter, boder, fellesrom eller eiendommen for øvrig bare benyttes som bolig. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt.

Etter kl. 23.00 skal det være normal ro og orden i bygget generelt.

Ved større festligheter skal det henges opp en godt synlig lapp på oppslagstavlen ved postkassene, noen dager før festligheten. Eventuelt melde fra til Styret slik at oppslag kan lages på den elekroniske oppslagstavlen.

Etter kl. 23.00 skal musikk og støy dempes, så det ikke blir til sjenanse for andre naboer. Hvis naboer føler seg sjenert av støy, må det være greit for alle at de sier ifrta på en skikkelig måte. Og at de som har festen retter seg etter det.

Det må ikke foretas snekring, boring eller annet som skaper støy mellom kl 20:00 og 07:00. Dette gjelder ikke for arbeid som må utføres straks for å unngå eller minske skade.

§ 8. Fellesrom, Utvendige fellesarealer,

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som ganger, trapper o.l., maling eller lignende overflatebehandling av samme, kan bare utføres etter bestemmelser av styret eller sameiermøtet, jfr. Vedtektenes § 3, 2. ledd.

Fellesrom, ganger, trapper o.l. må ikke tas i privat bruk, så det er til ulempe for andre, eller i veien for rømningsvei ved brann o.l.

Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer.

Det må ikke hensettes eller oppbevares gjenstander i de utvendige fellesarealene.

Funksjonsfeil ved heis eller garasjeport meldes til vaktmester eller andre i styret som i sin tur kontakter leverandør i de tilfeller feilen ikke kan rettes av vaktmester eller styret.

Der hvor bestilling av reperasjon gjøres av andre enn vaktmester eller styret så kan faktura for arbeidet bli fakturert beboeren.

§ 9. Bygningsmessige forandringer.

Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer eller settes opp utstyr og gjenstander i eller utenpå leiligheten som medfører endring av bygningens utseende eller funksjon. Det er tillatt å sette opp markiser og persiennner på privat område. Markiser må monteres forsvarlig, og holdes innenfor privat område/kant på rekkverk. Dette må ikke være til sjenanse for andre sekjsoneiere. Styret fastsetter standard farge på markiser.

§ 10. Balkonger, utstyr bruk og vedlikehold.

Avskjerming mot vind eller sol på eller over balkonger må bare utføres som bestemt av sameiermøtet eller styret. Det samme gjelder belysningsarmatur.

Blomsterkasse skal anbringes på innsiden av balkongbrystningen. Kassene ryddes for ettårige planter hver høst.

Private antenner eller lignende må ikke anbringes på balkongene eller annet sted utenfor leiligheten slik at de er til sjenanse for blokkens utseende.

Grilling kan finne sted på balkongen så fremt man benytter elektrisk Gass- og elektrisk grill. Andre metoder som avgir røyk og os, og som kan plage naboen, tillates ikke.

Det må ikke avfyres raketter eller annet fyrverkeri fra balkong.

Lufting av tøy eller lignende på balkonger er bare tillatt når det utenfra ikke sees over brystningens høyde. Tepperisting fra balkonger er ikke tillatt. Det samme gjelder spyling av balkonggulv.

§ 11. Parkeringskjeller.

Det må kun parkeres og oppbevares gjenstander innefor det oppmerkede felt som tilhører leiligheten. Egen parkeringsplass skal holdes ren og ryddig.

Parkeringsplasser som benyttes kan leies ut til andre. For utleie av parkeringsplass til eksterne kreves det styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn. Ved utleie er det utleier (eier) som er ansvarlig overfor sameiet.

Garasjeport skal lukkes etter inn- og utkjøring. Den som åpner garasjeport er ansvarlig for å lukke den. Tomgangskjøring i garasjen er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å lade el-biler i garasjen fra fellesanleggets strømnett.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

§12. Avfallshåndtering.

Alt avfall skal håndteres i samsvar med regler gitt av Drammen Kommune, jfr. Håndbok for kildesortering. Vær nøye med å sortere avfallet og legg det i riktig avfallsdunk.

Det påhviler alle beboere å medvirke til å holde orden i søppelrommet, og å ikke oppta unødig plass i dunkene. f.eks. må kartonger slås sammen, og avfall som er større enn normalt husholdningsavfall må bringes til kommunens avfallsplass, Lindum, av den enkelte beboer.

Det skal ikke hensettes avfall utenfor dunker, dette være seg oppå dunkens lokk, eller på gulvet.

Det skal alltid ettersees at lokket på dunkene kan lukkes. Om en dunk er full så taes en annen dunk i bruk.

Sekker til plastavfall som er fulle knytes igjen å legges i konteiner for plastavfall.

§13. Husdyr.

Husdyr er tillatt i sameiet. På eiendommens arealer og i alle fellesrom skal husdyr alltid føres i bånd. Husdyr må ikke luftes i sameiets artium eller øvrige utvendige fellesarealer.

V E D T E K T E R

F O R
BOLIGSAMEIET ST HALVARDSKVARTALET II

org. nr. 981 578 627

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.03.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet St Halvardskvartalet II, og sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.12.1999, og reseksjonering tinglyst 28.03.2001.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr.113, bnr. 1082 i Drammen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter en stk nummerert bod i enten garasjekjeller eller i 1.etg. I tillegg har seksjon 2,4,5,6,7,8,9,10 og 13 en stk nummerert parkering som tilleggsdel i garasjekjeller, seksjon 12 har 2 stk nummererte parkeringsplasser i garasjekjeller, mens seksjon 1,3,11 og 14 ikke har tinglyste parkeringsplasser i garasjekjeller.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Formålet med sameiet er å:
(1) Ivareta driften av sameiet
(2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
(3) Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mener utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan, og har fastsatt ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 12 parkeringsplasser i garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til enkelte seksjoner se pkt 1-2 (2)

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i Boligsameiet St Halvardskvartalet I og Boligsameiet St Halvardskvartalet II. Utleier skal orientere styret om leieavtale. Samtykke til utleie kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold og drift av garasjekjeller
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjeller og garasjeport, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Kabel-TV og Bredbånd fordeles likt på alle seksjonene.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Akontobeløpet skal innkreves etter eierbrøken om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuelt årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap, revisjonsberetning og evt styrets årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre styremedlemmer inkludert styreleder, med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger evt nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha revisor og velges av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Driftsavtale
Det er opprettet driftsavtale mellom Sameiet St. Halvards Kvartalet I og Sameiet St. Halvardskvartalet II iht erklæring som tinglyst på eiendommen 02.07.1999. Driftsavtalen administreres av de to sameiene i fellesskap.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Sameiet St Halvardskvartalet II

Dato og sted

Dato: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:30
Sted: Jonas B, Bragernes torg

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et underskudd på kr 228 677,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 25.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Forslag til vedtak: Ingen innkomne saker til behandling.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 To styremedlemmer for 2 år

6.2 To varamedlemmer for 1 år

6.3 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

08.04.2024

Magnus Skevik Ludvigsen

Styrets årsmelding 2023 for Sameiet St Halvardskvartalet II

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet St Halvardskvartalet II ligger i Drammen kommune og har organisasjonsnummer 981578627. Sameiet består av 14 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Magnus Skevik Ludvigsen
Styremedlem, Kristoffer Arnesen
Styremedlem, Linda Hatlem
Varamedlem, Marte Aashamar
Varamedlem, Tor Johannessen

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 3 styremøter og behandlet og protokollert 5 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet St Halvardskvartalet II.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Det har vært en del uforutsette utfordringer i løpet av vinteren 2023-2024. Takras fra tak ødela takrenner som måtte utarbeides, vi besluttet da å endre nedløpet fra tak til gateplan når vi først hadde blikkenslager i bygget - her byttet vi fra å ta det inn i rør, til å slippe det ut på gateplan, på lik linje med andre takrenner vi har mot Tomtegata.

Lensepumpen i nedkjørselen til Garasjen gikk i stykker før Jul. Denne ble byttet med en midlertidig pumpe, før ny ble satt inn våren 2024. Den nye pumpen feilet etter bare noen uker, denne er nå til sjekk hos produsent for å se etter produksjonsfeil.

En beboer opplevde tette rør som førte til tilbake slag i avløp. Etter inspeksjon fra rørlegger ble feilen funnet i sameiets deler av rørene, og rettet opp.

Saker som er under arbeid:

- Maling av fasade inn mot atriet.
- Rensing av kummer og sluk i garasjen.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Byttet Vinduer i 2020
- Rehabilitert tak-terrasser i 2020 - 2022
- Oppussing av Ganger og trappeoppgang (2023)
- Reparasjon og utbedring av takrenner (2024)
- Reparasjon av lensepumpe i garasje (2023/2024)

Informasjon om bygging på nabotomten i Tomtegata

I 2023 fikk utbygger på tomten i Tomtegata 11 avslag på sin søknad. Dette klaget de på, og klagen ble behandlet av Statsforvalteren.
Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak da de mente det var gjort en saksbehandlingsfeil. Feilen var begrunnet med at Styreleder i St Kvartalet I hadde invitert en politiker til å komme å se på atriet vårt, og for å vise våre innstillinger.
Statsforvalteren mener at utbygger burde vært invitert på et slikt møte.

I 2024 ble saken på nytt behandlet av kommunen, og det ble enstemmig vedtatt å ikke tillate bygging inntil vår eiendomsgrense i nordre del av bygget (Altså mot vår takterrasse).
Dette ble begrunnet med at vi som naboer ikke var enig i utbyggingen, og at det førte til en for stor fortetning av området.
Vedtaket til kommunen er det motsatte av det Kommunaldirektøren anbefalte.

Utbygger har i begynnelsen av April 2024 sendt inn ny klage på kommunens vedtak.

Det er verdt å påpeke at det har vært kommune valg mellom første og andre avslag, som gir oss optimisme for sakens fremtid.

Arbeidsmiljø

Sameiet har en ansatt vaktmester i samarbeidet med Boligsameiet Sankt Halvardskvartalet I.

Sameiet følger arbeidsmiljøloven bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykevær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86357078. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Egenandel ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskade gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med seksjonseier eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker

og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon av Østlanske revisorer AS.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2023 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

Sameiets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2023.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:
Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

07.04.2024

Magnus Skevik Ludvigsen

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Resultatregnskap Sameiet St Halvardskvartalet II - 2023-12

	Note	Regnskap År 2023	Regnskap År 2022	Budsjett År 2023	Budsjett År 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	834 072	727 212	834 072	913 152
Sum inntekter		**834 072**	**727 212**	**834 072**	**913 152**
Kostnader					
Personalkostnader	2	71 519	69 473	75 075	69 738
Avskrivninger	3	11 740	11 740	0	0
Strøm og annen energi	4	120 230	64 639	72 800	123 377
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	499 366	244 078	231 200	311 500
Løpende driftskostnader	6	22 397	30 956	21 800	28 600
Administrativ konsulentbistand	7	63 913	62 668	63 537	66 985
Digitale tjenester		77 610	66 779	74 000	83 300
Forsikringer		30 957	25 842	31 019	36 220
Andre driftskostnader	8	6 392	5 514	10 000	10 000
Sum driftskostnader		**904 124**	**581 689**	**579 431**	**729 720**
Driftsresultat		**-70 052**	**145 523**	**254 641**	**183 432**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1	58	0	0
Andre finansinntekter		2 810	2 628	0	0
Rentekostnader		161 436	111 290	171 551	166 337
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-158 625**	**-108 604**	**-171 551**	**-166 337**
Årets resultat		**-228 677**	**36 919**	**83 090**	**17 095**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-228 677	36 919	0	0
Sum disponeringer		**-228 677**	**36 919**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet St Halvardskvartalet II - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	55 767	67 507
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 767**	**67 507**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8	8
Andre fordringer		77 896	37 388
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		215 638	525 932
Innestående på særvilkår - skattetrekk		1 170	1 575
Sum omløpsmidler		**294 712**	**564 903**
SUM EIENDELER		**350 479**	**632 410**

Balanse - Sameiet St Halvardskvartalet II - 2023-12

	Note	År 2023	År 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 180 900	-1 952 223
Sum egenkapital	**9**	**-2 180 900**	**-1 952 223**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	2 463 151	2 546 748
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 961	22 986
Leverandørgjeld		39 349	0
Skyldig off. myndigheter		2 674	3 048
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 653	4 433
Påløpne renter		83	83
Annen kortsiktig gjeld		15 508	7 335
Sum gjeld		**2 531 379**	**2 584 633**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**350 479**	**632 410**

Sted:_____, dato:_____

Magnus Skevik Ludvigsen	Linda Hatlem	Kristoffer Arnesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2023	År 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	749 064	652 788
3630 Internett / Bredbånd	73 920	64 344
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	11 088	10 080
Sum	**834 072**	**727 212**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2023	År 2022
5100 Lønn til ansatte	32 539	31 000
5150 Opptjente feriepenger	4 653	4 433
5330 Styrehonorar	25 000	25 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 113	7 896
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	656	625
5920 Yrkesskadeforsikring	558	519
Sum	**71 519**	**69 473**

Antall årsverk sysselsatt: 0,1.

Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 3 - Anleggsmidler

	Infrastruktur ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 182
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 415
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 767
Årets avskrivninger :	11 740
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2023	År 2022
6340 Lys, varme	120 230	64 639
Sum	**120 230**	**64 639**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2023	År 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	64 750	7 144
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	100 160	103 401
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	3 756	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	133 534
6640 Periodisk vedlikehold	330 700	0
Sum	**499 366**	**244 078**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2023	År 2022
6330 Vaktmestertjenester	0	7 372
6360 Renhold	20 315	18 703
6395 Sommer og vintervedlikehold	2 082	3 081
6780 Andre driftsavtaler	0	1 800
Sum	**22 397**	**30 956**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2023	År 2022
6701 Honorar revisjon	3 775	3 250
6710 Forretningsførerhonorar	60 138	58 440
6711 Honorar administrative tjenester	0	978
Sum	**63 913**	**62 668**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2023	År 2022
6550 Driftsmateriale	767	0
6553 Lisenskostnader	1 493	995
7400 Kontingent, fradragsberettiget	1 990	1 890
7420 Gave og tilskudd	0	815
7720 Generalforsamling / Årsmøte	942	614
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200
Sum	**6 392**	**5 514**

Note 9 - Egenkapital

	År 2023	År 2022
Opptjent egenkapital	-2 180 900	-1 952 223
SUM EGENKAPITAL	**-2 180 900**	**-1 952 223**

Sameiets egenkapital er negativ på grunn av at vedlikehold i sameiet er finansiert ved låneopptak. Det forventes at egenkapitalen vil være negativ i noen år fremover.

Noter Sameiet St Halvardskvartalet II

Note 10 - Langsiktig lån og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	**16362112161**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	2 546 748
Avdrag i perioden:	83 597
Lånesaldo 31.12:	**2 463 151**
Saldo 5 år frem i tid:	1 973 899

Langsiktig lån og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362112161	1	253 097	253 097
	1	227 262	227 262
	1	224 033	224 033
	1	220 804	220 804
	1	201 428	201 428
	2	188 511	377 022
	1	170 749	170 749
	1	136 842	136 842
	3	135 227	405 681
	1	127 154	127 154
	1	119 081	119 081

Det er ikke stillet pantsikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden.

Resultat og balanse med noter for Sameiet St Halvardskvartalet II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St Halvardskvartalet II

Styreleder	Magnus Skevik Ludvigsen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Linda Hatlem (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Kristoffer Arnesen (sign.)	20.02.2024

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Sameiet St Halvardskvartalet II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet ST Halvardskvartalet II's årsregnskap som viser et underskudd på kr 228.677. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 20. februar 2024
Østlandske Revisorer AS
Anita Klette
Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0367/24
Vår referanse: 3623479/25267925
Bestilling: C3 2024-11-08 127

Dato
08.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5196	90	28.3.2001	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	113	1082	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Drammen kommune

Begjæring[1] om ~~oppdeling~~/~~seksjonering~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
28 MARS 2001
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 5196

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0602	DRAMMEN	113	1082		1-13

TOMTEGATA 13

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	SE VEDLEGG. 7	

Doknr: 5196 Tinglyst: 28.03.2001 Emb. 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KAN TINGLYSES

Eiendomsmegler Dahl AS

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	65	B	13	B	118	B	25				37				49			
2	B	66	B	14	B	55	B	26				38				50			
3	B	65	B	15				27				39				51			
4	B	65	B	16				28				40				52			
5	B	60	B	17				29				41				53			
6	B	106	B	18				30				42				54			
7	B	87	B	19				31				43				55			
8	B	120	B	20				32				44				56			
9	B	98	B	21				33				45				57			
10	B	98	B	22				34				46				58			
11	B	122	B	23				35				47				59			
12	B	138	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1263 = nevner: 1263

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte feltseksarealene endres.

Opprinnelig snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, hvor de nye seksjonene ved denne reseksjonering får snr. 4 og snr. 14.

Snr. 1 til 8 formålsendres fra næring til bolig. Snr. 9 til 13, endres ikke. Ny snr. 14 har formål bolig.

Viser til tegninger som er vedlagt denne begjæringen, datert 15.11.00.

For øvrig henvises det til byggesaknr. 9916505.

Nr 3035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5.98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
	SE VEDLEGG 19-25	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	SE VEDLEGG 19-25.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
113	1082	1-13	Drammen	kommune

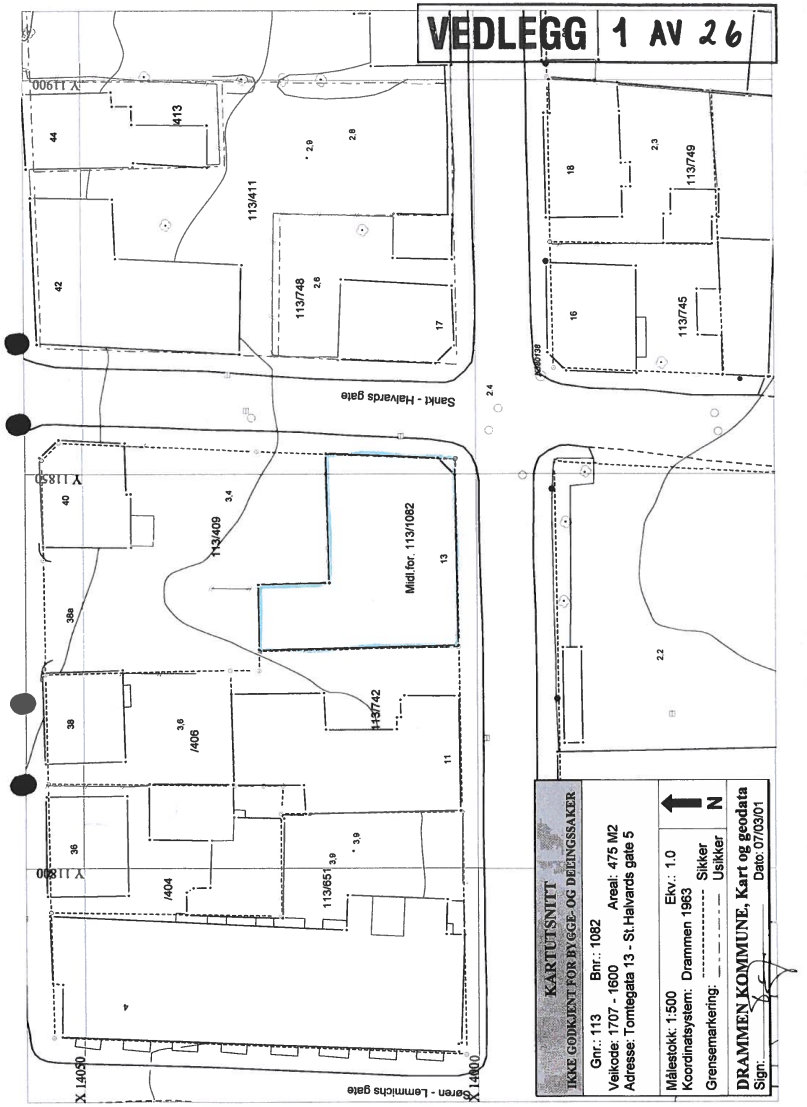
Dato	Stempel og underskrift
16.03.01	Drammen kommune

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 forste ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 1 AV 26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Tegningsnr.:	9817-300
Prosjekt:	Tomtegt. 13 2. byggetrinn
Tegning:	Plan kjeller
Mål:	1:200
Dato:	15.11.00
Revisjon/dato	

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf: 32813001 / Fax 32812440

VEDLEGG 2 AV 26

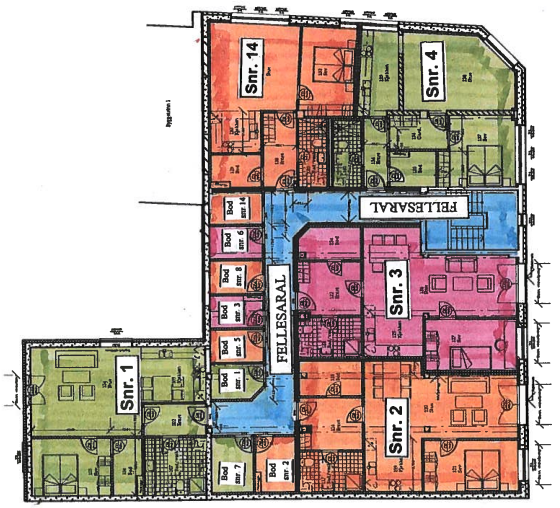


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Tegningsnr.: 9817-301
Prosjekt: Tomtegt. 13, 2. byggetrinn
Tegning: Plan 1. etg.
Mål: 1:200
Dato: 15.11.00
Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440

VEDLEGG 3 AV 26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Tegningsnr.: 9817-302
Prosjekt: Tomtegt. 13, 2. byggetrinn
Tegning: Plan 2. etg.
Mål: 1:200
Dato: 15.11.00
Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440

VEDLEGG 4 AV 26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Rev.:

Tegningsnr.: 9817-103

Prosjekt: Tomtegata 13

St. Halvardkvartalet II
Gnr. 113, bnr. 1082
3. etasje

Tegning: Plan 3. etg.

Dato: 12.05.99

Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32815001 / Fax 32812440

VEDLEGG 5 AV 26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Rev.:

Tegningsnr.: 9817-104

Prosjekt: Tomtegata 13

St. Halvardkvartalet II
Gnr. 113, bnr. 1082
4. etasje

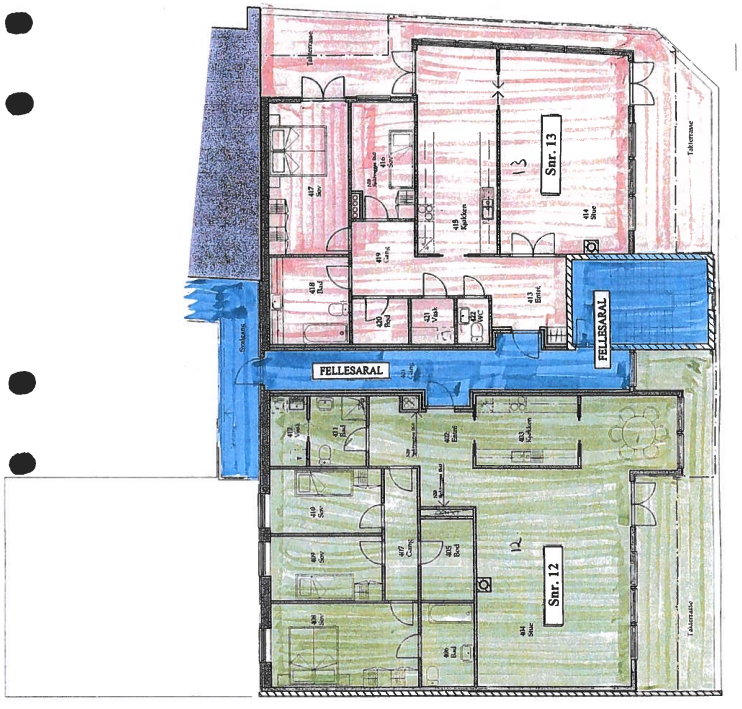
Tegning: Plan 4. etg.

Dato: 12.05.99

Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32815001 / Fax 32812440

VEDLEGG 6 AV 26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 7 AV 26

Eiendomsmegler Dahl AS

TILLEGG TIL

BEGJÆRING OM RESEKSJONERING
(Blankett nr. 3034 og 3035)

AV

GNR 113, BNR 1082 I DRAMMEN

Sameiet St. Halvardskvartalet II, St. Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN, gnr 113, bnr 1082 i Drammen er oppdelt i 13 -tretten- seksjoner. På grunn av plassmangel under punkt 2 i blankett nr. 3034 og 3035 (begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering), vedlegges dette dokument som tillegg til begjæringen.

S.nr.:	Fødselsnr./Org.nr.:	Navn:	Ideell andel:
1	230178 [redacted]	Richard Halvorsen	1/1
2	290947 [redacted]	Anna Maria Kongsrud	1/1
3	230475 [redacted]	Tom Christian Witzell	1/1
4	976 846 796	Brække & Bråthen Holding AS	1/1
5	110858 [redacted]	Steinar Hansen	1/1
6	040448 [redacted]	Per Christian Nordahl	1/1
7	270250 [redacted]	Turid Melkvik	1/1
8	110642 [redacted]	Laila Lauritsen	½
	070541 [redacted]	Kjell Lauritsen	½
9	280768 [redacted]	Vegard Ebbestad	1/1
10	130354 [redacted]	Karin Nomel	½
	020249 [redacted]	Willy Berntsen	½
11	270359 [redacted]	Torill Irene Pedersen	½
	090558 [redacted]	Geir Ove Pedersen	½
12	060250 [redacted]	Ole-Petter Trøen	½
	080652 [redacted]	Berit Trøen	½
13	121137 [redacted]	Erik Skullerud	½
	290134 [redacted]	Mary Skullerud	½

Gjensidige NOR Sparebank Selskon Næringsbygg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

TILLEGG TIL

BEGJÆRING OM RESEKSJONERING
(Blankett nr. 3034 og 3035)

AV

GNR 113, BNR 1082 I DRAMMEN

Sameiet St. Halvardskvartalet II, St. Halvards gate 5, 3015 DRAMMEN, gnr 113, bnr 1082 i Drammen er oppdelt i 13 -tretten- seksjoner. På grunn av plassmangel under punkt 2 i blankett nr. 3034 og 3035 (begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering), vedlegges dette dokument som tillegg til begjæringen.

S.nr.:	Fødselsnr./Org.nr.:	Navn:	Ideell andel:
1	230178 [redacted]	Richard Halvorsen	1/1
2	290947 [redacted]	Anna Maria Kongsrud	1/1
3	230475 [redacted]	Tom Christian Witzell	1/1
4	976 846 796	Brække & Bråthen Holding AS	1/1
5	110858 [redacted]	Steinar Hansen	1/1
6	040448 [redacted]	Per Christian Nordahl	1/1
7	270250 [redacted]	Turid Melkvik	1/1
8	110642 [redacted]	Laila Lauritsen	½
	070541 [redacted]	Kjell Lauritsen	½
9	280768 [redacted]	Vegard Ebbestad	½
	071174 [redacted]	Cecilie Herbjørnsen	½
10	130354 [redacted]	Karin Nomel	½
	020249 [redacted]	Willy Berntsen	½
11	270359 [redacted]	Torill Irene Pedersen	½
	090558 [redacted]	Geir Ove Pedersen	½
12	060250 [redacted]	Ole-Petter Trøen	½
	080652 [redacted]	Berit Trøen	½
13	121137 [redacted]	Erik Skullerud	½
	290134 [redacted]	Mary Skullerud	½

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 8 AV 26

Estate megleme

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 1 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Richar Halvorsen pers.nr.: **230178 48593**

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 24/11-24

Richard Halvorsen

.....

Richard Halvorsen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 9 AV 26

Estate megleme

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 2 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Anna Maria Kongsrud pers.nr.: 290947 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 24/11-2000

Anna Maria Kongsrud

Anna Maria Kongsrud

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 10 AV 26

Estate meglerne

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 3... i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Tom Christian Witzell pers.nr.: 230475[redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 06.12.00

.....
Tom Chr. Witzell

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 11 AV 26

Estate meglerne

UGJENKALLELIG FULLMAKT

TIL RESEKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 4 i Boligsameiet St. Halvardskvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir,

Brække & Bråthen Holding AS org.nr.: **976 846 796**
v/Stein Brække

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1-8. Samtykke gir i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Drammen, 15. februar 2001

.....
For Brække & Bråthen Holding AS
Stein Brække

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 12 AV 26

Estate

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 5 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Steinar Hansen pers.nr.: 110858 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 22.11.00

Steinar Hansen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 13 AV 26

Estate megler

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 6 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/~~vi~~,

Per Christian Nordahl pers.nr.: 010448 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er gift/~~ugift~~. Felles bolig: ~~JA~~/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 30/11-2000

Per Christian Nordahl
Per Christian Nordahl

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 14 AV 26

Estate megler

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 7 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Turid Melkvik pers.nr.: 07052 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er ~~gift~~/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 1/12-00

T. Melkvik
Turid Melkvik

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 15 AV 26

Estate

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 8 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Laila Lauritsen pers.nr.: 110642 [redacted]

Kjell Lauritsen pers.nr.: 070541 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er gift/ugift. Felles bolig: JA/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 27.11.00

Kjell Lauritsen

Sted : Drammen
Dato : 27.11.00

Laila Lauritsen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 16 AV 26

Estate

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 19. i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Karin Nomel pers.nr.: 130354 [redacted]

Willy Berntsen pers.nr.: 020249 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er (gift) / ugift. Felles bolig: (JA) / NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 10/1-21

Karin Nomel
Karin Nomel

Sted : Drammen
Dato : 10/1-21

Willy Berntsen
Willy Berntsen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90 Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 17 AV 26

Estate

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 11 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Torill Irene Pedersen pers.nr.: 270359 [redacted]

Geir Ove Pedersen pers.nr.: 090558 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er (gift)/ugift. Felles bolig: (JA)/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 22.11.2000

Geir Ove Pedersen

Sted : Drammen
Dato : 22/11-2000

Torill Irene Pedersen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90 Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 18 AV 26

Estate

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

TIL RESESKSJONERING

Som eier av seksjon nr. 12 i Boligsameiet St. Halvardkvartalet II, gnr 113, bnr 1082 i Drammen kommune gir jeg/vi,

Ole-Petter Trøen pers.nr.: 060252 [redacted]

Berit Trøen pers.nr.: 080652 [redacted]

fullmakt til

Eiendomsmegler Dahl AS org.nr.: **912 352 331**

å reseksjonere ovenstående sameie.

Fullmakten omfatter nødvendig samtykke til deling av seksjon nr. 4, samt endring av formål for seksjon nr. 1 til 8. Samtykke gis i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, § 30.

Undertegnede er (gift)/ugift. Felles bolig: (JA)/NEI
Hvis gift og felles bolig må begge undertegne.

Sted : Drammen
Dato : 31.01

Ole-Petter Trøen

Sted : Drammen
Dato : 31.01

Berit Trøen

CHRISTIAN EKELI
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

VEDLEGG 19 AV 26

- 6 MARS 2001

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate

Gjensidige NOR Sparebank
Att : Anne K. Otterlei
Postboks 85
3061 SVELVIK

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 1 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: RICHARD HALVORSEN - P.NR.: 230178[redacted]

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 1 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II
Sted/dato: Sellerud 05.03.2001
ANNE KRISTIN OTTERLEI
Gjensidige NOR Sparebank
Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

21 FEB. 2001

VEDLEGG 20 AV 26

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate

Kreditkassen
Postboks 7 Bragernes
3001 DRAMMEN

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 8 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: LAILA OG KJELL LAURITSEN - P.NR.: 110642[redacted]OG 070541[redacted]

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av ugjenkallelig fullmakt til reseksjonering fra Deres lånetaker og eier av snr. 8. I tillegg vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 8 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II
Sted/dato: DRAMMEN 19/2-01
Christiania Bank og Kreditkasse
Drammen
Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90 Side 28 av 34
Uthentet 2024-11-08 10:39

- 7 MARS 2001

VEDLEGG 21 AV 26

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate megler

Gjensidige NOR Sparebank
Att.: Trude Uv
Postboks 311, Bragernes
3001 DRAMMEN

Drammen, 19. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 4 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: BRÆKKE & BRÅTHEN HOLDING AS - ORG.NR.: 976 846 796

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4, er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner for sameiet er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering, kopi av utkast til begjæring om reseksjonering og ugjenkallelig fullmakt fra Brække & Bråthen Holding AS til reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 4 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II

Sted/dato: 5.03.2001

Gjensidige NOR Spare...
Sekjon Næringsliv

Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90 Side 29 av 34
Uthentet 2024-11-08 10:39

21 AV 26

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

23 FEB. 2001

VEDLEGG 22 AV 26

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate megler

Gjensidige NOR Sparebank
Postboks 311 Bragernes
3001 DRAMMEN

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 3 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: TOM CHRISTIAN WITZELL - P.NR.: 230475[redacted]

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av ugjenkallelig fullmakt til reseksjonering fra Deres låntaker og eier av snr. 3. I tillegg vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 3 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II
Sted/dato: Kristiansand 21/2-01
Gjensidige NOR Sparebank
Nedre Eiker
Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

27 FEB. 2001

Eiendomsmegler Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate megler

VEDLEGG 23 AV 26

Sparebanken Øst
Postboks 4145 Gulskogen
3005 DRAMMEN

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 5 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: STEINAR HANSEN - P.NR.: 110858[redacted]

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av ugjenkallelig fullmakt til reseksjonering fra Deres låntaker og eier av snr. 5. I tillegg vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 5 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II
Sted/dato: Kristiansand 23/2-01
Sparebanken Øst
Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

21 FEB. 2001

Eiendomsmegler
Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate megler

VEDLEGG 24 AV 26

Gjensidige NOR Sparebank
Postboks 311 Bragernes
3001 DRAMMEN

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 6 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: PER CHRISTIAN NORDAHL - P.NR.: 040448 [redacted]

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av ugjenkallelig fullmakt til reseksjonering fra Deres låneta ker og eier av snr. 6. I tillegg vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

Som panthaver i snr. 6 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II
Sted/dato: D 20. 2. 2001
~~Gjensidige NO~~
Bragernes torg
Drammen
Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr: 912 352 331

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/5196/90
Uthentet 2024-11-08 10:39

22 FEB. 2001

Eiendomsmegler
Dahl AS
Statsaut. eiendomsmeglere MNEF

Estate megleme

VEDLEGG 25 AV 26

Postbanken
Avdeling Depot PM
0021 OSLO

Drammen, 16. februar 2001
Vår ref.: CE

SAMTYKKE TIL RESEKSJONERING AV ST. HALVARDSKVARTALET II
GNR 113, BNR 1082, SNR 7 I DRAMMEN KOMMUEN
EIER: TURID MELKVIK - P.NR.: 270250 [redacted] Lån nr 0571 29 16054

Viser til Deres låneengasjement i ovennevnte eierseksjon, hvor sameiet skal reseksjoneres. I henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 §§ 12 og 13, anmoder vi om Deres samtykke til reseksjonering av Boligsameiet St. Halvardskvartalet II.

Reseksjonereingen omfatter:

1. Formålsendring: Snr. 1- 8 ble opprinnelig seksjonert med formål næring. Med reseksjoneringen skal formål for disse seksjonene endres fra næring til bolig. Formålsendringen medfører ikke endring av eierbrøk for seksjonene.

2. Oppdeling av snr. 4: Snr. 4 er oppdelt i to seksjoner, Ny seksjon får tildelt snr. 14 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen. Oppdelingen medfører kun endring i eierbrøk for snr. 4. Sum teller og nevner er lik. Oppdelingen medfører imidlertid at det til sameiet tilkommer én ny seksjon med tilhørende stemmerett.

For ordensskyld vedlegges kopi av ugjenkallelig fullmakt til reseksjonering fra Deres lånetaker og eier av snr. 7. I tillegg vedlegges kopi av opprinnelig (tinglyst) begjæring om seksjonering og kopi av utkast til begjæring om reseksjonering.

I det reseksjoneringen er nært forestående, ber vi om at påtegning for samtykke til reseksjonering gjøres på kopi av dette brev og snarest returneres til vårt kontor i vedlagt frankert konvolutt.

Med vennlig hilsen
for Eiendomsmegler Dahl AS

Christian Ekeli
Statsaut. eiendomsmegler

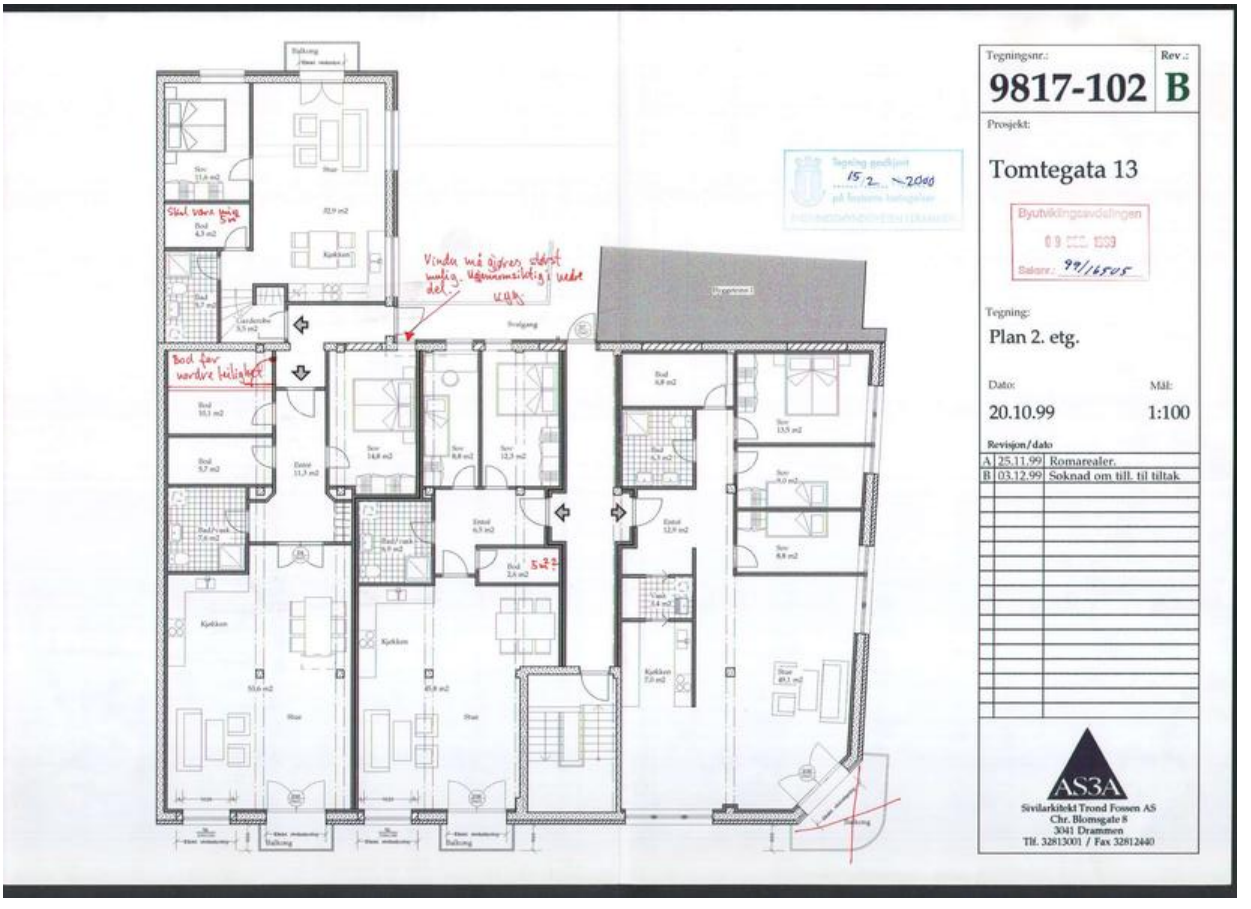
Som panthaver i snr. 7 av gnr 113, bnr 1082 i Drammen, gis nødvendig samtykke til reseksjonering Boligsameiet St. Kvartalet II

Sted/dato: Oslo 21.2.-2001

POSTBANKEN
- en del av Den norske Bank ASA
Avdeling Depot
0021 OSLO

Stempel / underskrift

Besøksadresse: Erik Børresensgt. 9 • N-3015 Drammen • Tel. 32 21 96 00 • Fax 32 21 96 01
Postadresse: Postboks 1399 Bragernes • N-3001 Drammen • E-mail: eiendomsmegler@dahlas.no • www.dahlas.no
Klientkonto nr.: 6138.06.15001 • Driftskonto nr.: 6138.06.15028 • Org.nr.: 912 352 331



Tegningsnr.: 9817-102 Rev.: B

Prosjekt: Tomtegata 13

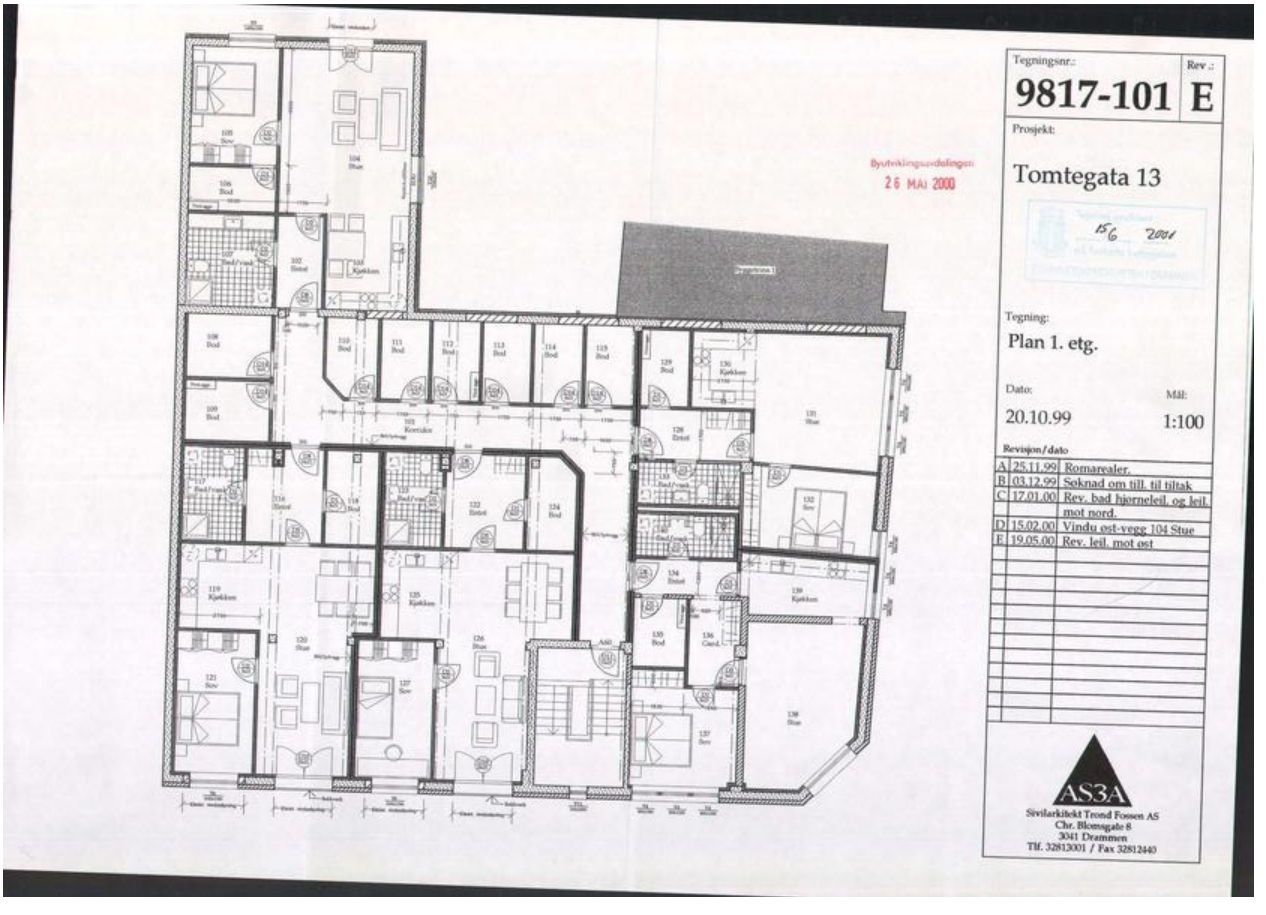
Tegning: Plan 2. etg.

Dato: 20.10.99 Mål: 1:100

Revisjon/dato

A	25.11.99	Romarealer.
B	03.12.99	Søknad om till. til tiltak.

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440



Tegningsnr.: 9817-101 Rev.: E

Prosjekt: Tomtegata 13

Tegning: Plan 1. etg.

Dato: 20.10.99 Mål: 1:100

Revisjon/dato

A	25.11.99	Romarealer.
B	03.12.99	Søknad om till. til tiltak
C	17.01.00	Rev. bad hjørneleil. og leil. mot nord.
D	15.02.00	Vindu øst-vegg 104 Stue
E	19.05.00	Rev. leil. mot øst

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440



Fasade ost

Tegningsnr.: 9817-107 Rev.: A

Prosjekt:

Tomtegata 13

Byutviklingsavdelingen
09 DES. 1999
Saksnr.: 99/16505

Tegning:

Fasade øst

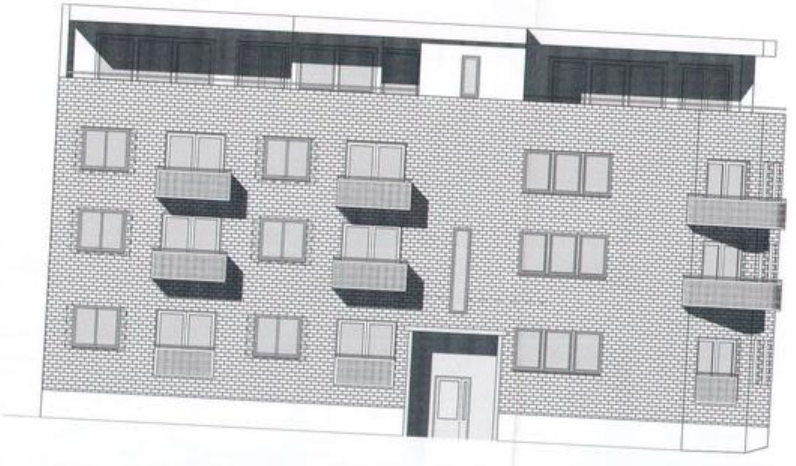
Dato: 28.05.99

Mål: 1:100

Revisjon/dato

A	03.12.99	Søknad om till. til tiltak

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440



Fasade syd

Tegningsnr.: 9817-106 Rev.: A

Prosjekt:

Tomtegata 13

Byutviklingsavdelingen
09 DES. 1999
Saksnr.: 99/16505

Tegning:

Fasade syd

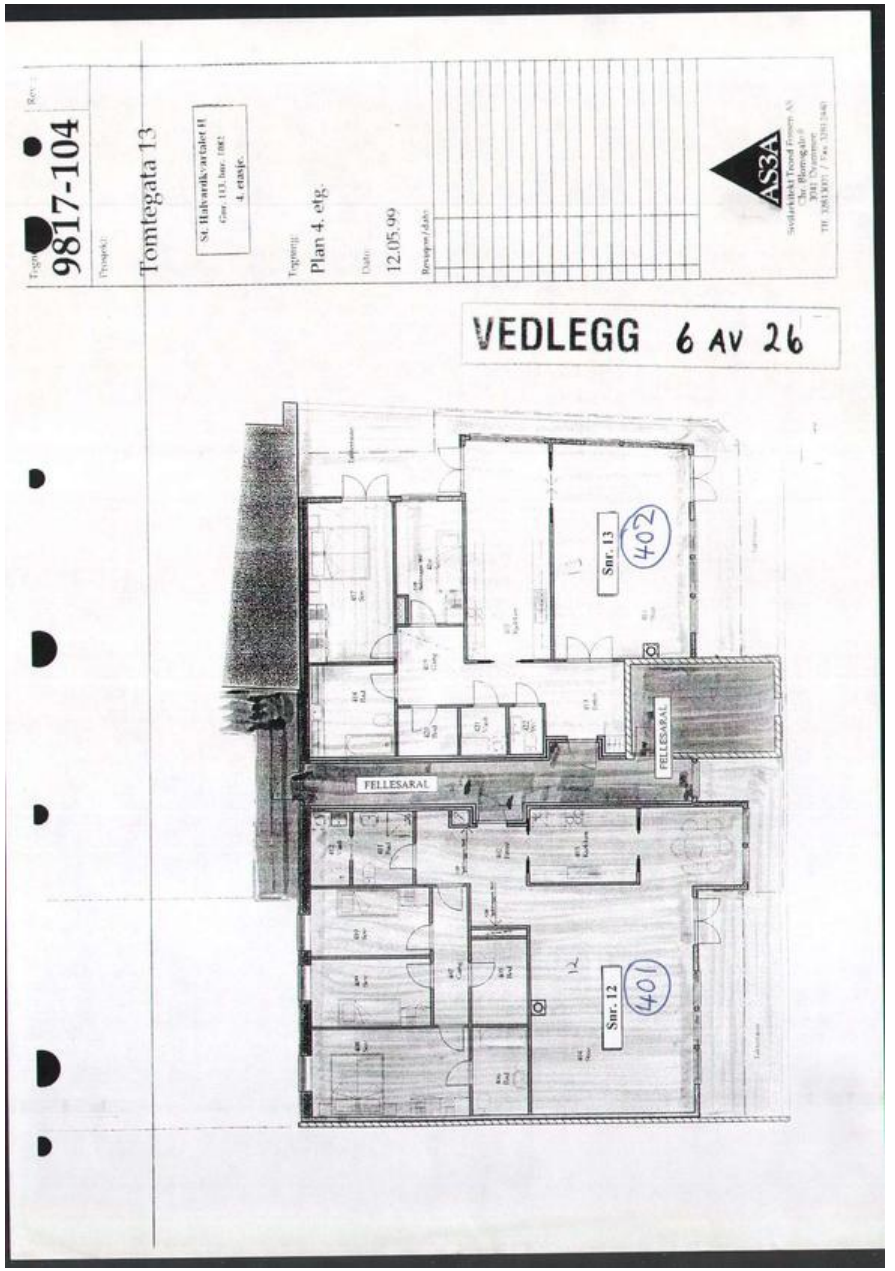
Dato: 28.05.99

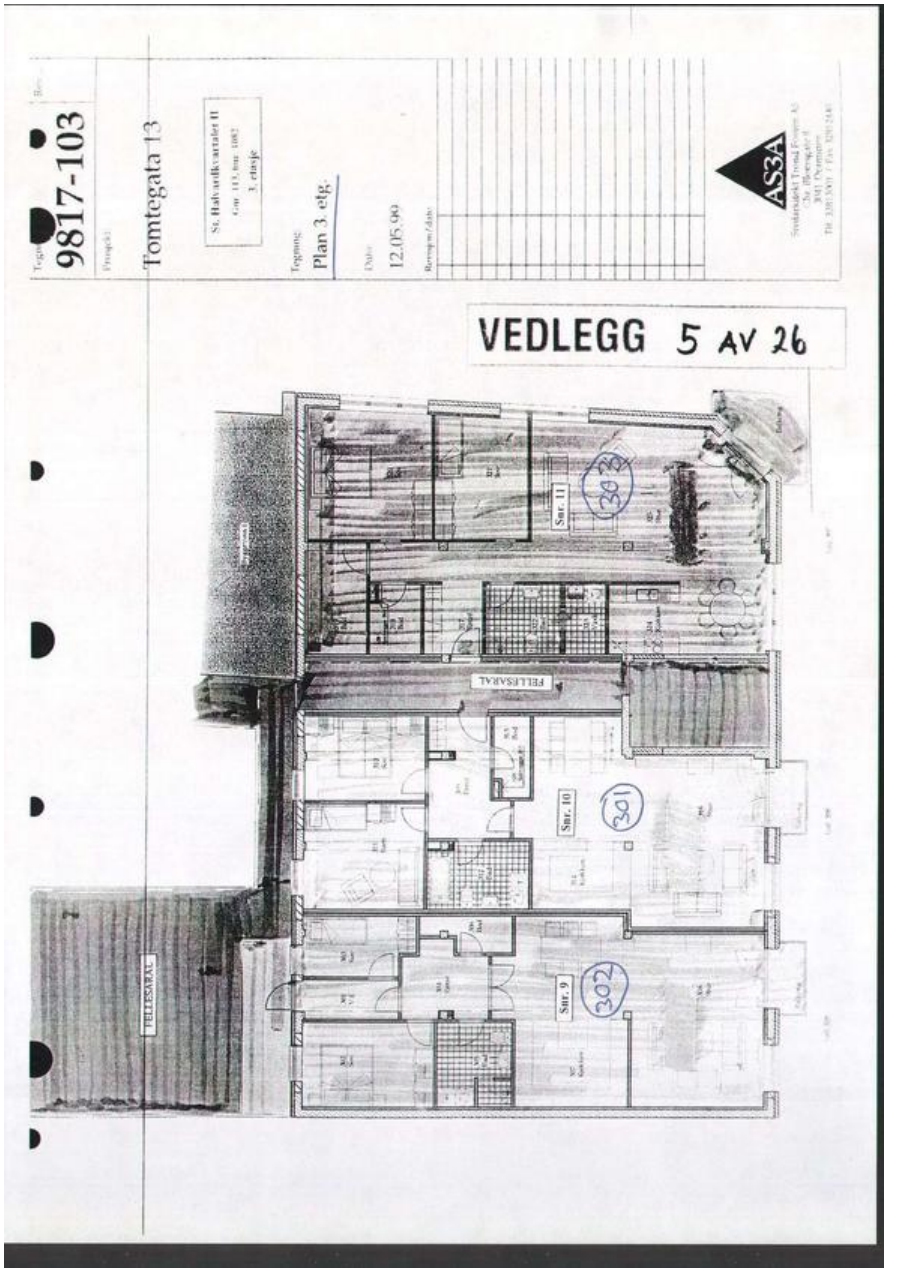
Mål: 1:100

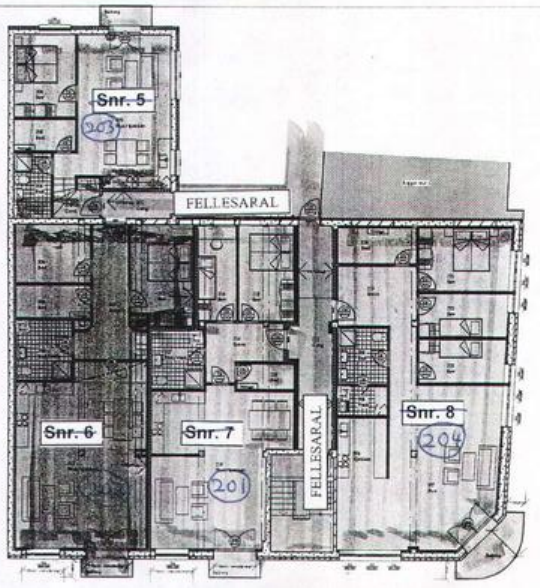
Revisjon/dato

A	03.12.99	Søknad om till. til tiltak

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440


9817-104
Tomtegata 13
St. Halvards vel 11
Gnr. 113, bnr. 1082
4. etasje.
Plan 4. etg.
12.05.99
AS3A
VEDLEGG 6 AV 26
Snr. 13
402
FELLESARAL
FELLESARAL
Snr. 12
401


9817-103
Tomtegata 13
St. Halvards vel 11
Gnr. 113, bnr. 1082
3. etasje
Plan 3. etg.
12.05.99
AS3A
VEDLEGG 5 AV 26
Snr. 11
303
FELLESARAL
Snr. 10
301
FELLESARAL
Snr. 9
302



VEDLEGG 4 AV 26

Tegningsnr.:
9817-302

Prosjekt:
Tomtegt. 13

2. byggetrinn

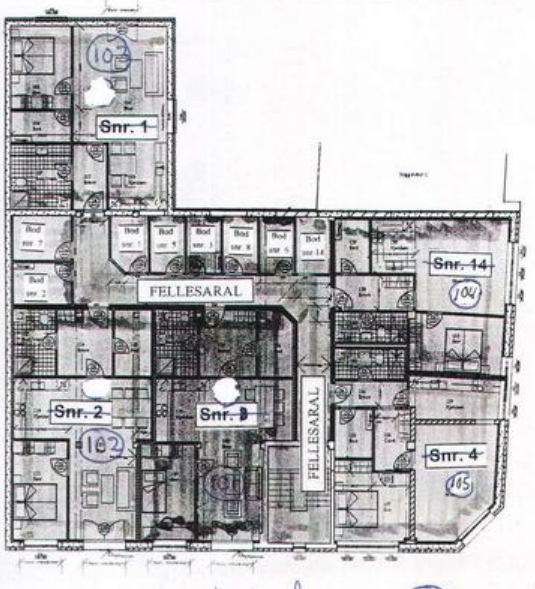
Tegning:
Plan 2. etg.

Mål:
1:200

Dato:
15.11.00

Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440



Leilighets nr. 101 (eksempel)

VEDLEGG 3 AV 26

Tegningsnr.:
9817-301

Prosjekt:
Tomtegt. 13

2. byggetrinn

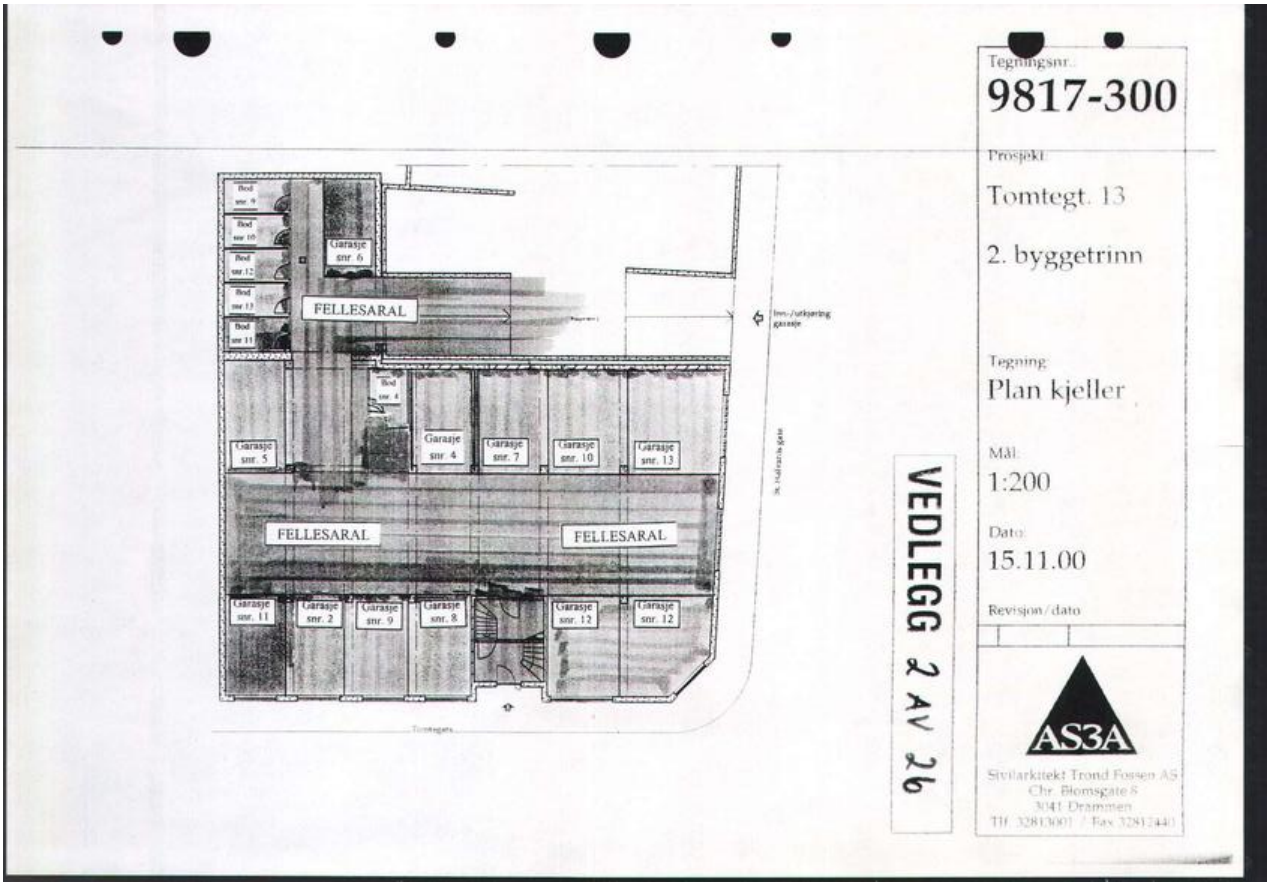
Tegning:
Plan 1. etg.

Mål:
1:200

Dato:
15.11.00

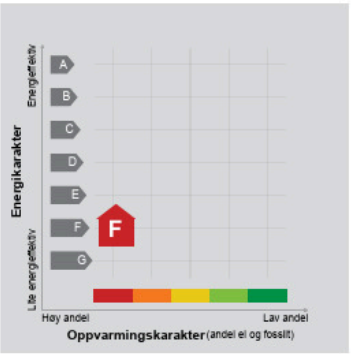
Revisjon/dato

AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
Tlf. 32813001 / Fax 32812440


FELLESARAL
FELLESARAL
FELLESARAL
Garasje snr. 6
Garasje snr. 4
Garasje snr. 7
Garasje snr. 10
Garasje snr. 13
Garasje snr. 5
Garasje snr. 11
Garasje snr. 2
Garasje snr. 9
Garasje snr. 8
Garasje snr. 12
Garasje snr. 12
Tegningsnr.
9817-300
Prosjekt
Tomtegt. 13
2. byggetrinn
Tegning
Plan kjeller
Mål
1:200
Dato
15.11.00
Revisjon/dato
AS3A
Sivilarkitekt Trond Fossen AS
Chr. Blomsgate 8
3041 Drammen
VEDLEGG 2 AV 26

ENERGIATTEST

Adresse	Sankt Halvards gate 5
Postnummer	3015
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	1082
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20192569
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2024-51347
Dato	16.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0367/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sankt Halvards gate 5 3015 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 113, bnr 1082, snr 6 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no